

حقوق المستأجر: ما يجب على المستأجرين معرفته إذا لم يتمكنوا من دفع الإيجار

قرار المحكمة العليا نيو مكسيكو بشأن وقف عمليات الإخلاء:

في حال قام مالك العقار برفع دعوى لإخلائك من العقار، ولديك موعد لجلسة استماع، **يجب عليك الذهاب لجلسة المحكمة** (تليفونياً) و اشرح عدم قدرتك على دفع الإيجار في الوقت الحالي.

- يجب على المستأجر الاتصال لحضور الجلسة تليفونياً ليطالب من المحكمة عدم إخلائه لأنه غير قادر على دفع الإيجار. يجب أيضاً على المستأجر تقديم شهادة حول عدم قدرته على دفع الإيجار. اتصل قبل بدء الجلسة حتى لا يفوتك الجلسة الخاصة بك.

هل أظنّ مديناً بمبلغ الإيجار والرسوم المتأخرة والتكاليف؟ نعم .

- يظل المستأجر مديناً بمبلغ الإيجار والرسوم المتأخرة والتكاليف، وذلك في الوقت الحالي وحتى بعد انتهاء قرار وقف الإخلاء. يمكن لمالك العقار طرد المستأجر عند انتهاء قرار وقف الإخلاء. يستثنى من ذلك حالة توصل المالك والمستأجر لاتفاق يمنح المستأجر وقتاً أكثر لدفع المبالغ المتأخرة والرسوم. إذا عقدت اتفاقاً مع المالك، فتأكد من أن الاتفاق مكتوباً لحماية نفسك.
- تأكد من حصولك على إيصال بأي إيجار قمت بدفعه.

ما هي الخطوات التي يجب على المستأجر اتخاذها لحماية نفسه من الإخلاء؟

- تقدم بطلب للحصول على مساعدة لدفع الإيجار في أقرب وقت ممكن.
- يجب على المستأجر الاتصال عند عقد جلسات الاستماع المقررة في المحكمة - عدم اتخاذ أي إجراء قد يعني إخلائك وفقدان منزلك.
- لست مضطراً إلى الإخلاء فوراً إذا أراد المالك طردك. يتحتم وجود أمر من المحكمة لتنفيذ عمليات الإخلاء. إذا قدم مالك العقار مستندات في المحكمة لإخلائك، فيمكنك الذهاب إلى المحكمة وتوضيح عدم قدرتك على دفع الإيجار للقاضي.
- حتى 31 يناير، يمكنك ملء النموذج الخاص بمرکز "السيطرة على الأمراض والوقاية منها" إذا كان ينطبق عليك، واعطائها إلى المالك.
- اسع للحصول على مساعدة قانونية عندما تعلم أنه قد يتم إخلائك.

اعرف حقوقك:

- لا يمكن للمالك طردك بدون أمر من المحكمة
- من غير القانوني لمالك العقار إخلاء المستأجر دون أمر من المحكمة عن طريق القيام بأي مما يلي :
 - تغيير الأقفال
 - قطع الكهرباء أو الماء أو الغاز
 - استخدام القوة
 - التهديد بفعل هذه الأشياء

احصل على مساعدة قانونية:

مكتب المساعدات القانونية بولاية نيو مكسيكو: 833-545-4357
المكتب القانوني لكبار السن: 505-265-2300

ماذا عليّ أن أفعل في حال لم أستطع دفع الإيجار أثناء حالة الطوارئ؟

قد يكون بعض ملاك العقارات على استعداد للتعاون مع المستأجرين للتوصل لحل قبل تقديم طلب الإخلاء خلال حالة الطوارئ الصحية العامة. قبل أن تحصل على إنذار من المالك، وعندما تعلم أنك ستواجه مشكلة في دفع الإيجار، قد يكون من الجيد التحدث مع المالك ومعرفة ما إذا كان على استعداد للتعاون من أجل التوصل لحل ما. هذا الأمر يجنب الطرفين عناء الاضطرار إلى الذهاب إلى المحكمة. يجب عليك الحصول على أي اتفاق بصفة مكتوبة.

ابحث عن مساعدة في الإيجار في أقرب وقت ممكن:

قم بزيارة <https://www.cabq.gov/family/services/homeless-services/eviction-prevention> للحصول على مصادر مساعدات بمدينة البوكيركي أو قم بزيارة

<http://www.housingnm.org/static/covid-assistance>

للتعرف على مصادر المساعدات الفيدرالية.

يقوم بعض الملاك الان بترك عقود الإيجار تنتهي و يرفضون تجديد عقد الإيجار. في هذه الحالة، لا يزال بإمكانك طلب رفض الإخلاء في المحكمة عن طريق طلب تطبيق قرار وقف الإخلاء الخاص بولاية نيو مكسيكو لأنك غير قادر على دفع الإيجار .

هل هناك وقف لعمليات الإخلاء في نيو مكسيكو؟ نعم ، هناك تدابير حماية مطبقة بالفعل فيما يخص المستأجرين غير القادرين على دفع الإيجار. ولكن، إذا قام المالك برفع دعوى لإخلائك، يجب على المستأجر أن يحضر لجلسة الاستماع بالمحكمة للحصول على هذه الحماية. ويتم ذلك عادة عن طريق الهاتف.

ماذا يعني قرار وقف عمليات الإخلاء؟

أصدرت المحكمة العليا في نيو مكسيكو أمراً بتعليق عمليات الإخلاء فقط فيما يخص عدم المقدرة على دفع الإيجار أثناء فترة الوباء. ولا يزال هذا القرار ساري المفعول.

كما أصدر مركز "السيطرة على الأمراض والوقاية منها" أمراً فيدرالياً بتعليق عمليات الإخلاء لعدم دفع الإيجار حتى 31 يناير 2021.

أية قرار ينطبق على حالتي؟

كلاهما ينطبق على جميع المنازل السكنية و المنازل المتنقلة حيث يستأجر المستأجر مساحة أرض لبيته. وتعتمد طرق حمايتك من الإخلاء على الظروف الفردية الخاصة بك.

- للحصول على معلومات حول الأمر الفيدرالي الخاص ب "مركز السيطرة على الأمراض والوقاية منها" ولتحميل نموذج، يرجى زيارة الرابط التالي: <https://www.newmexicolegalaid.org/node/249/eviction-halted-order-centers-disease-control>